株主メモ

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
証券コード	8892
定時株主総会開催時期	3月下旬
基準日	定時株主総会　12月31日 期末配当　12月31日 なお、中間配当を行う場合、中間配当受領株主確定日は6月30日
上場証券取引所	東京証券取引所 市場第1部
単元株式数	100株
株主名簿管理人特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先（電話照会先）	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031（フリーダイヤル） 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店および全国各支店で行っております。
住所変更等のお申出先について	口座をお持ちの証券会社へお申出下さい。 なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
未払配当金の支払いについて	株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
公告方法	電子公告（https://www.es-conjapan.co.jp/） ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

Facebook

Instagram

YouTube

株主優待制度に関して

対象となる株主様　毎年6月30日を基準とし、10単元（1,000株）以上を1年以上継続保有されている株主様

なお、この度の株主優待につきましては、株主様のQUOカード利用実績額に対する一定割合について当社が寄付を実施する予定です。株主様がQUOカードを1年以内にご利用いただくことで寄付に繋がる「株主参加型」の社会貢献型株主優待制度です。

株主優待の内容　以下の区分により、クオカードを年1回贈呈いたします。

	継続保有期間	
保有株式数	1年以上2年未満	2年以上
1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分
10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分

株式会社
日本エスコン
IDEAL to REAL

https://www.es-conjapan.co.jp/

お問合わせ専用番号:03(6230)9308 受付時間:土日祝日を除く平日9:00～18:00

東京本社　〒105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20F
Tel. 03(6230)9303 Fax. 03(6230)9304

大阪本社　〒541-0044 大阪市中央区伏見町四丁目1番1号 明治安田生命大阪御堂筋ビル13F
Tel. 06(6223)8050 Fax. 06(6223)8051

名古屋支店　〒460-0008 名古屋市中区栄二丁目4番1号 広小路栄ビルディング5F
Tel. 052(218)4820 Fax. 052(218)4821

九州支店　〒812-0026 福岡市博多区上川端町13番15号 安田第7ビル9F
Tel. 092(283)1531 Fax. 092(283)1532

北海道支店　〒060-0003 北海道札幌市中央区北三条西四丁目1番1号 日本生命札幌ビル13F
Tel. 011(211)1928 Fax. 011(211)1936

JPX
東証一部上場

第26期 株主通信
2020年12月期

証券コード:8892

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL

ES CON JAPAN REPORT 26

オストレジデンス軽井沢
外観完成予想CG

株主の皆様へ

わが国日本が先進国の中で、最も早く人口減少時代に向き合います。
大きく時代が変化していこうとする中、私たち日本エスコンは総合デベロッパーの使命として、
そこに暮らすひとたちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発し、
この国をより素晴らしい国へ進化させていく一翼を担いたいと考えています。

平素は格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。
この度、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)に罹患された方々およびご関係者の皆様、また、感染症の拡大により影響を受けられている皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。
2020年12月期について当社グループは、中核事業である不動産販売事業において、「レ・ジェイド」「グラン レ・ジェイド」等の名称で首都圏・近畿圏を中心に分譲マンションの販売を推進するとともに、複数の商業施設・商業底地、物流施設の開発・売却を行うなど着実に事業を展開いたしましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け前期比増収減益の業績となりました。
また、今般2021年12月期から2023年12月期までの3ヵ年を対象とする第4次中期経営計画『IDEAL to REAL 2023』を策定いたしました。新型コロナウイルス感染症拡大により経済動向が不透明の中、当社の事業拡大と収益構造の転換を行う絶好の機会と捉え、想定外のリスクに耐えうる安定的な成長を実現いたします。今後も多面的に事業を展開するとともに、ESG推進による多様化する社会課題に的確に対応するなど、企業価値の最大化を目指してまいります。皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願いいたします。

MESSAGE

2021年3月
代表取締役社長
伊藤貴俊

2020年通期業績実績

売上高	77,308	百万円
営業利益	12,202	百万円
経常利益	11,164	百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	7,663	百万円

2021年通期業績計画

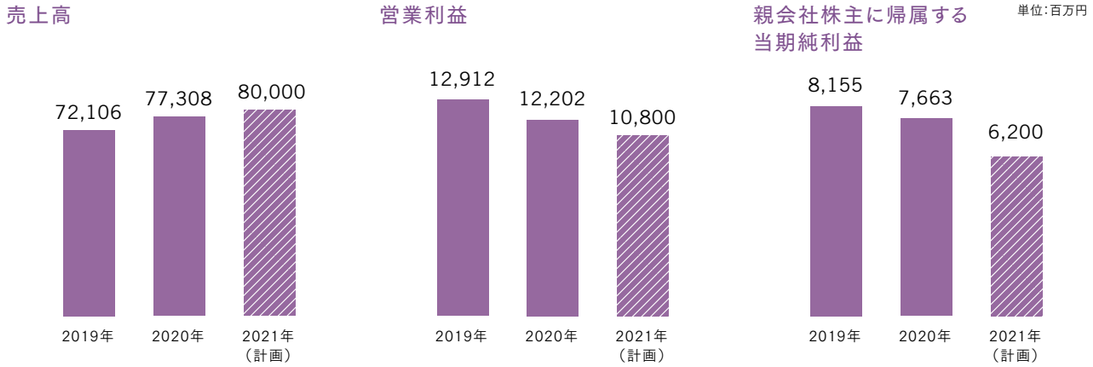
売上高	80,000	百万円
営業利益	10,800	百万円
経常利益	9,400	百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	6,200	百万円

HIGHLIGHT

業績ハイライト

当期は新型コロナウイルス感染症が拡大する中、分譲事業を中核に収益不動産の販売、商業施設開発などの不動産ビジネスを多面的に展開いたしましたが、ホテル案件の販売時期を見直し、また物流用地の販売が来期以降に期ずれをした結果、前期比増収減益となりました。

単位:百万円



新型コロナウイルス感染症拡大──当社への影響

マンション販売
緊急事態宣言(2020年)発令期間中は販売センターの来場者数が大幅に減少し、販売の進捗が停滞しておりましたが、緊急事態宣言解除後は来場者数も徐々に回復し、現状では想定していたよりもコロナ禍における実需の住宅需要が堅調に推移している状況にあります。しかしながら、今後感染症拡大の長期化による不安定な経済動向により販売が停滞する可能性があり、予断を許さない状況にあります。
⇒ 分譲マンションの販売動向については、4～6月のモデルルーム来場者、歩留まり等からそれほど影響は出ていない状況であり、引き続き安定供給してまいります。

商業施設
スーパーマーケットを中核テナントとする地域密着型ショッピングセンターを中心に商業施設を保有、管理運営しております。緊急事態宣言発令期間中も営業継続し、スーパーマーケットやドラッグストア等は昨年対比100%を上回る売上を維持されている一方、飲食店やアパレル、スポーツクラブなどのテナントは顧客の戻りが鈍く、営業状況は未だ厳しい状況にあり、賃料減額要請やテナントの破綻による賃料の未回収、新規テナントのリーシング活動が困難になるなど、計画した不動産賃料収入の減少リスクが生じる可能性があります。
⇒ 生鮮食品スーパーを核としたネイバーフット型の商業施設はコロナ禍においても強く、地域貢献の観点からも引き続き積極展開をしてまいります。

ホテル
近年ホテル開発事業を推進し、17プロジェクトを手掛け、内15プロジェクトは既に外部へ販売完了しております。現在進行中の2プロジェクト(福岡市:2020年3月開業済、大阪市:2021年1月開業済)は、稼働率の低迷や、その回復時期の見通しが困難な状況から販売時期の遅れや販売価格の低下リスクが生じる可能性があります。
⇒ 稼働率は激減しており、回復時期を2023年後半と想定して、当面は慎重に対応をしてまいります。

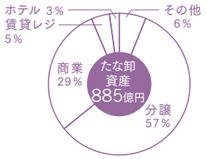
その他事業
物流開発:コロナ禍においてeコマース需要が旺盛であり、この状況は継続するとみて今後も積極展開をしてまいります。
海外事業:新型コロナウイルス感染症拡大の状況が収束するまでは、慎重に対応をしてまいります。
賃貸レジデンス:分譲マンション開発との親和性があり、需要も引き続き底堅いとみて、開発メニューに加えて積極展開をしてまいります。

→ 株式会社エスコンアセットマネジメント(以下「EAM」といいます。)を資産運用業務受託者とする
私募リート〈エスコンプライベートリート(仮称)〉の組成および運用開始を計画 ➡P.18参照
上北台駅前開発プロジェクト、藤沢開発プロジェクト、京王稲城駅前開発プロジェクト、小田急伊勢原駅前桜台開発プロジェクトの4プロジェクトにおいて協働賃貸マンション開発ファンドを組成し、当該ファンドに匿名組合出資を実施しております。

連結財務データ

分譲事業用地や、商業等多面的な開発用地として首都圏で6案件、近畿圏14案件、中部圏4案件、また九州圏でも多面的な事業を展開すべく1案件の新規事業用地の取得を行い、着実かつ積極的に事業を展開しております。

事業種別資産状況



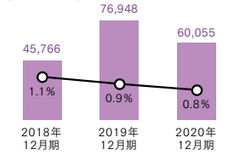
事業種別資産額

（単位：百万円）

分　譲	50,880
商　業	25,992
賃貸レジ	4,072
ホテル	2,326
その他	5,306
計	88,578

新規調達および調達平均金利の推移

（単位：百万円）



…新規調達　…年間平均金利

連結貸借対照表の概要

単位：百万円

前期末 2019年12月31日現在

資産合計 132,696

固定資産	流動資産
18,558	114,137

資産の部

有形固定資産 ・・・・13,433
無形固定資産 ・・・・・・492
投資その他の資産 ・・4,632

現金および預金 ・・22,511
販売用不動産 ・・・・24,234
仕掛販売用不動産・59,619

当期末 2020年12月31日現在

資産合計 149,423

固定資産	流動資産
27,306	122,117

有形固定資産 ・・・・・14,876
無形固定資産 ・・・・・・・・403
投資その他の資産 ・・12,026

現金および預金 ・・・23,870
販売用不動産 ・・・・・・6,262
仕掛販売用不動産・・82,316

前期末 2019年12月31日現在

負債・純資産合計 132,696

純資産	固定負債	流動負債
33,546	48,950	50,199

負債・純資産の部

株主資本 ・・・33,288
長期借入金・47,720

短期借入金 ・・・・・・・・4,580
1年内返済予定の長期借入金 ・・・・・・・・・・・・・・・・32,415
1年内償還予定の社債 ・・・40

当期末 2020年12月31日現在

負債・純資産合計 149,423

純資産	固定負債	流動負債
38,627	70,982	39,813

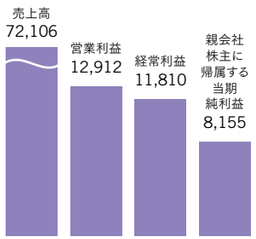
株主資本 ・・・38,454
長期借入金・69,274

短期借入金 ・・・・・・・・2,907
1年内返済予定の長期借入金 ・・・・・・・・・・・・・・・・26,093
1年内償還予定の社債 ・・230

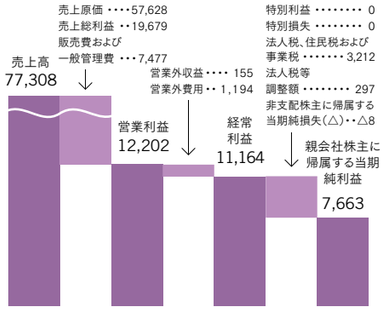
連結損益計算書の概要

単位：百万円

前期
2019年1月1日～2019年12月31日



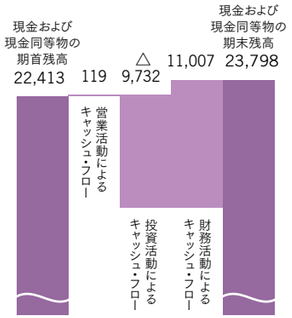
当期
2020年1月1日～2020年12月31日



連結キャッシュ・フロー計算書の概要

単位：百万円

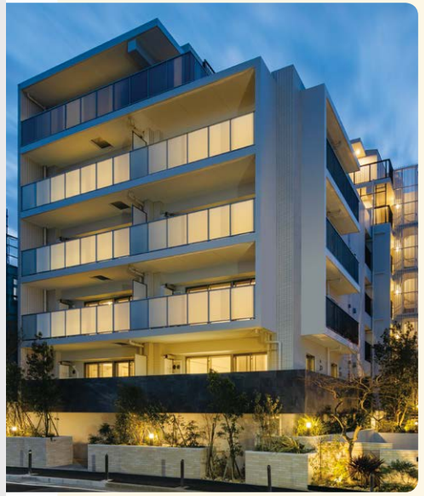
当期
2020年1月1日～2020年12月31日



DEVELOPMENT

不動産販売事業

不動産販売事業においては、新型コロナウイルス感染症拡大の状況下ではありましたが、
売上高71,485百万円（前連結会計年度比7.2%増）、セグメント利益14,257百万円（前連結会計年度比3.3%増）となりました。
分譲事業については、新型コロナウイルス感染症拡大による2020年4月から5月末の緊急事態宣言発令期間中も
販売センターの完全閉鎖は行わないものの、早い段階より来場による直接対面営業から
ウェブ接客営業への切替えを実施し、一定の成果を上げております。
当期間中は、来場者数が通常より70%程度減少しておりましたが、宣言解除後は来場者数も徐々に回復し、
想定していたよりもコロナ禍における実需の住宅需要が堅調に推移している状況にあります。
分譲事業以外については、当社の物流施設開発事業の第1号案件である「LOGITRES東条」の売却や収益不動産の販売、
またエスコンジャパンリート投資法人（以下「EJR」といいます。）と中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）への
商業施設および商業底地の譲渡などが、大きく収益に貢献しております。



レ・ジェイド大倉山

レ・ジェイド美しが丘

LOGITRES東条

●分譲事業については、今期12棟完売を達成、利益率は前期比2.6ポイント上昇いたしました。
●分譲事業以外の販売については、EJRへ約103億円および中電不動産へ約95億円、合計約198億円が収益に大きく貢献しております。

分譲事業2020年12月期引渡物件

（単位：戸）

分譲事業の販売	所在地	総戸数	2019年12月期 期末在庫	2020年12月期 引渡数	2020年12月期 期末在庫数
ミラキタシティ姫路	兵庫県姫路市	143(67)※1	32	11	21
グラン レ・ジェイド自由が丘	東京都目黒区	23	8	8	0
グラン レ・ジェイド湘南江ノ島R134	神奈川県藤沢市	22※2	5	5	0
レ・ジェイド浜大津	滋賀県大津市	51	27	23	4
グラン レ・ジェイド等々力	東京都世田谷区	43	28	28	0
レ・ジェイド南茨木MUSE	大阪府茨木市	40	3	3	0
レ・ジェイド辻堂東海岸	神奈川県藤沢市	51	—	50	1
レ・ジェイド豊田マスターヒルズ	東京都日野市	63	—	63	0
レ・ジェイド甲東園	兵庫県西宮市	49	—	49	0
レ・ジェイド樟葉	大阪府枚方市	47※3	—	47	0
レ・ジェイド東住吉 今川緑道	大阪市東住吉区	41	—	41	0
レ・ジェイド高槻宮野町	大阪府高槻市	99	—	99	0
レ・ジェイド池田満寿美町	大阪府池田市	35	—	35	0
レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町	兵庫県西宮市	94	—	63	31
グラン レ・ジェイド夙川レジデンス	兵庫県西宮市	13	—	8	5
レ・ジェイド美しが丘	神奈川県横浜市	90	—	49	41
レ・ジェイド大倉山	神奈川県横浜市	25	—	25	0
レ・ジェイド森ノ宮	大阪市東成区	45	—	45	0
計			103	652	103

※1 住戸143戸、非分譲住戸9戸含む　当社シェア50％のため67戸　※2 住戸24戸、非分譲住戸2戸（販売戸数22戸）　※3 住戸78戸、非分譲住戸31戸（販売戸数47戸）

分譲引渡、契約進捗状況

2020年12月期（当期）	
計画	765戸
期末引渡戸数	652戸
達成率	85.2％

セグメント利益率

		分譲事業	分譲事業以外
2019年12月期（実績）	前期	9.1%	29.4%
2020年12月期（実績）	当期	11.7%	26.1%

分譲事業以外販売物件（2020年12月期）

分譲事業以外	種別	事業スキーム	売上高（百万円）	
LOGITRES東条	物流	売却	8,120	
世田谷区松原	収益不動産	売却	2,167	
北区本庄西	収益不動産	売却	1,967	
新宿区大京町	収益不動産	売却	2,562	
豊島区南大塚	収益不動産	売却	2,900	
福岡県古賀市玄望園	土地企画	売却	392	
分譲戸建	戸建	売却	2,316	
生駒都商業底地	土地	中電不動産および外部へ売却※	765	中電不動産への売却 約95億円
近江八幡市商業底地	土地	中電不動産へ売却	970	
向日市商業底地	土地	中電不動産へ売却	445	
トナリエ大和高田	商業施設	中電不動産・EJRへ売却	8,175	EJRへの売却 約103億円
トナリエ栂・美木多	商業施設	中電不動産・EJRへ売却	6,875	
堺市商業底地	土地	EJRへ売却	2,733	
その他	—	—	417	

※生駒都商業底地については、中電不動産へ売却（690百万円）、外部へ売却（75百万円）となります。

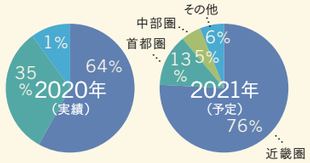
売上高 71,485百万円
分譲事業 30,677百万円
分譲事業以外 40,807百万円

セグメント利益 14,257百万円
分譲事業 3,591百万円
分譲事業以外 10,666百万円

DEVELOPMENT
不動産販売事業の推移

分譲事業については、ハードの開発だけでなく、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」として単に分譲戸数を増大するのではなく、こだわりのある企画により競争力のある商品のつくり込みを行い、良質な物件を供給してまいりました。
また、分譲事業以外では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、福岡市博多区中洲のホテル案件の販売時期を見直し、また物流用地の販売が来期以降に期ずれをしております。

エリア別売上高シェア



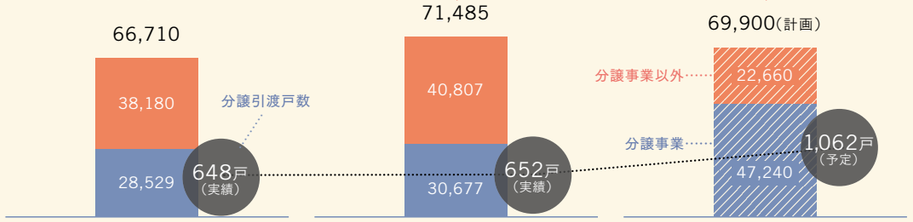
分譲事業以外
- 商業開発
- ホテル開発
- 物流開発
- 収益不動産開発
- 土地企画販売

南船場Ⅰ（ホテル）
長堀橋駅前（ホテル）
淡路町Ⅲ（ホテル）
下高井戸A（収益不動産）
グラン レ・ジェイド三番町（収益不動産）
中野区中野（土地）
福岡県古賀市玄望園（土地企画）
堺市大仙西Ⅱ（商業）●
神戸市西区水谷（商業）●
あすみが丘（商業）●
千葉おゆみ野（商業）●
西白井駅前（商業）●
北名古屋パレマルシェ西春（商業）●
福岡春日（商業）●
●EJRへの売却（上場時）

LOGITRES東条（物流）
世田谷区松原（収益不動産）
北区本庄西（収益不動産）
新宿区大京町（収益不動産）
豊島区南大塚（収益不動産）
平塚市松風町（土地）
福岡県古賀市玄望園（土地企画）
分譲戸建（戸建）
生駒都商業底地（土地）●
近江八幡市商業底地（土地）●
向日市商業底地（土地）●
トナリエ大和高田（商業）●
トナリエ栂・美木多（商業）●
堺市商業底地（土地）●
●EJRおよび中電不動産への売却

福岡県古賀市玄望園（土地企画）
東大阪市神田町（商業）
吹田市青山台（商業）
他、保有収益物件の売却（予定）

（単位：百万円）



2019年12月期（実績）

近畿圏
- ミラキタシティ姫路
- レ・ジェイド大津LUXE
- グラン レ・ジェイド高槻天神
- レ・ジェイド浜大津
- レ・ジェイド高槻古曽部
- レ・ジェイド須磨海浜公園
- レ・ジェイド新金岡パークフィールズ
- レ・ジェイド南茨木MUSE

首都圏
- グラン レ・ジェイド等々力
- グラン レ・ジェイド湘南江ノ島R134

2020年12月期（実績）

近畿圏
- レ・ジェイド樟葉　完売
- レ・ジェイド甲東園　完売
- レ・ジェイド東住吉今川緑道　完売
- レ・ジェイド高槻宮野町　完売
- レ・ジェイド池田満寿美町　完売
- レ・ジェイド森ノ宮　完売
- レ・ジェイド西宮北口樋ノ口町
- グラン レ・ジェイド夙川レジデンス

首都圏
- レ・ジェイド豊田マスターヒルズ　完売
- レ・ジェイド辻堂東海岸　完売※1
- レ・ジェイド美しが丘
- レ・ジェイド大倉山　完売

※1 2021年1月契約完売

2021年12月期（計画）

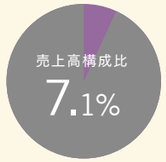
近畿圏
- レ・ジェイド西明石　完売
- レ・ジェイド シティ甑箪山
- レ・ジェイド大和高田駅前
- レ・ジェイド武庫之荘本町
- レ・ジェイド須磨妙法寺駅前
- レ・ジェイド茨木東中条
- レ・ジェイド千里青山台
- レ・ジェイド千里古江台
- レ・ジェイド長居公園通　完売
- レ・ジェイド天王寺勝山
- レ・ジェイド寝屋川公園

中部圏
- グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸※2
- オストレジデンス軽井沢※3

※2 中電不動産との共同事業　※3 株式会社ウェルウッド（東京都港区/代表取締役 木原信也）との共同事業

MANAGEMENT

不動産賃貸事業



不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた
資産価値の向上を図るべくリーシング活動およびプロパティマネジメント事業に注力しましたが、
売上高5,527百万円(前連結会計年度比10.0%増)、セグメント利益2,381百万円(前連結会計年度比20.7%減)と、
中電不動産、EJRへの物件売却により前期比増収減益となりました。
グループ会社におけるオペレーション事業の拡充による日本エスコングループ全体の
ストック収益力の強化を図ってまいります。

売上高	5,527 百万円
セグメント利益	2,381 百万円

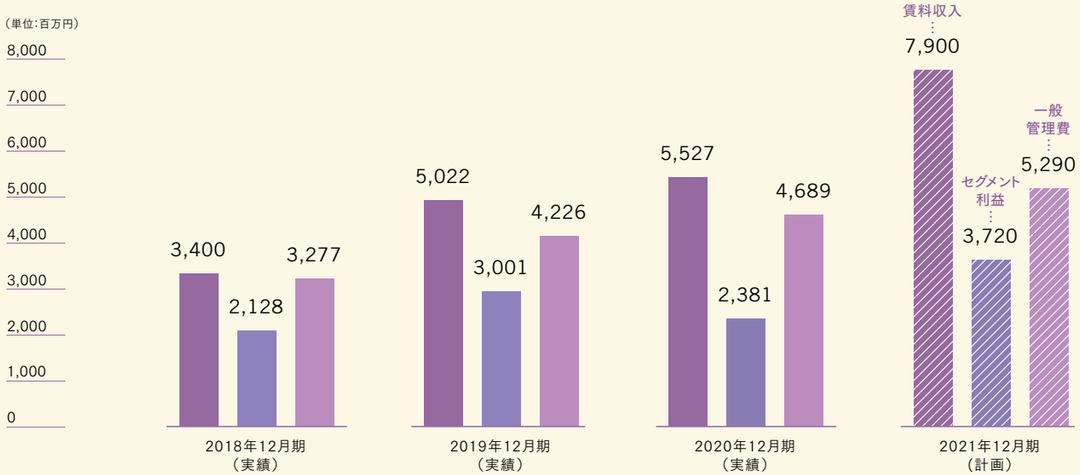
賃貸事業(主な保有物件)	所在地	保有状況
関西医科大学くずは病院	大阪府枚方市	固定資産
イオン南千里	大阪府吹田市	固定資産
Oh!Me大津テラス	滋賀県大津市	固定資産
トナリエ宇都宮	栃木県宇都宮市	固定資産
ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市	流動資産(仕掛販売用)
つくばクレオ	茨城県つくば市	流動資産(仕掛販売用)
つくばQ't／MOG	茨城県つくば市	流動資産(仕掛販売用)
コルテナI	札幌市西区	流動資産(仕掛販売用)
ソヨカふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産(仕掛販売用)
ヤマダ電機札幌白石店	札幌市白石区	流動資産(仕掛販売用)
尼崎市武庫元町	兵庫県尼崎市	流動資産(仕掛販売用)
神戸市西区池上	神戸市西区	流動資産(仕掛販売用)
博多区中洲	福岡市博多区	流動資産(仕掛販売用)
シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	流動資産(仕掛販売用)

Oh!Me大津テラス

つくばQ't／MOG

トナリエ宇都宮

MANAGEMENT
不動産賃貸事業の推移



CONSULTING

不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、
当社が強みとする企画力、多面的な事業構築力を活かし、
企画コンサルなどの業務受託などに積極的に取り組みましたが、
売上高295百万円(前連結会計年度比20.7%減)、
セグメント利益152百万円(前連結会計年度比46.9%減)となりました。

売上高	295 百万円
セグメント利益	152 百万円

NEWS

株式会社日本エスコン × 中部電力グループ

中部電力株式会社の連結子会社へ

当社は、2018年8月28日に中部電力株式会社(以下「中部電力」といいます。)と資本業務契約を締結し、同社の持分法適用関連会社になりました。以降、中部圏を首都圏・近畿圏と並ぶ重点事業エリアとして位置づけ、事業を積極的に展開してまいりました。

さらなる事業の拡大および経営の安定性を強化する有効な手段について様々な検討を進めた結果

↓

財務基盤の強化を目的に、コーポレートクレジットの高い中部電力を割当先とした第三者割当増資を実施

経営の安定化と収益機会の拡大の両面の実現を通じて、企業価値向上を図ります

第三者割当増資の概要

払込期日	2021年4月5日
発行新株式数	普通株式 26,619,000株
発行価額	1株につき 769円
調達資金の額	20,470,011,000円

中部電力の連結業績等(2020年3月期)

(単位:百万円)

売上高	3,065,954
経常利益	191,803
親会社株主に帰属する当期純利益	163,472
総資産	5,500,815
純資産	1,962,065
格付(JCR)	AA

第三者割当増資による大株主の状況および所有議決権数の割合の変動

	増資前		増資後
中部電力株式会社	33.01%		51.54%
日成ビルド工業株式会社	9.34%		6.75%
株式会社天満正龍	5.19%		3.75%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3.57%		2.59%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	3.14%	→	2.27%
王厚龍	3.02%		2.18%
伊藤貴俊	1.73%		1.25%
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	0.81%		0.59%
明石啓子	0.76%		0.55%
株式会社日本カストディ銀行(信託口6)	0.74%		0.53%

(注1) 増資前の大株主の構成は、2020年12月31日現在の株主名簿を基準としております。
(注2) 所有議決権数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。
(注3) 増資後の持株比率は、2020年12月31日現在の発行済株式総数71,961,887株から同日現在の自己株式数2,344,400株および単元未満株式数10,287株を控除した69,607,200株に係る議決権数(696,072個)に、本第三者割当増資により増加する議決権数(266,190個)を加えた数(962,262個)を分母として算出した数値であります。また、中部電力以外の株主の所有議決権数の割合については、2020年12月31日より保有株式数に変更がないとの前提で算出したものであります。

中部電力と新たに資本業務提携契約を締結(2021年2月24日付)

1	2	3	4	5
エネルギー供給・設備工事に関する連携強化	次世代型スマートハウスまたはコネクティッドホームなどに関するビジネスについての共同研究および共同実施	中部電力グループである中電不動産とのさらなる連携強化	中部電力グループの遊休地または低利用地の有効活用および開発に係る連携強化	まちづくり事業など社会貢献に資する事業の協同取り組み

連結子会社化によるさらなるシナジー効果発揮

- 都心・駅前での大型再開発
- 「新しいコミュニティの形」の実現
- 大型まちづくり

中部電力の連結子会社化により資本増強を実現

第4次中期経営計画

IDEAL to REAL 2023

基本方針

想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤の確立
収益構造の変換と事業領域の拡大の同時実現

「転換」

- 長期収益不動産への積極投資、BS構造の改善
- フロー重視の経営からストック重視の経営へと転換

&

「飛躍」

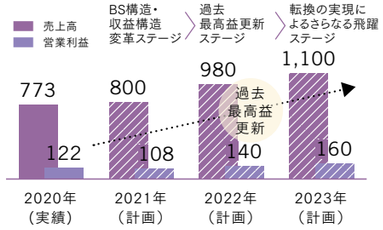
- 中部電力グループシナジーの発展
- 売上高1,100億円、営業利益160億円の達成

(中期経営計画最終年度)

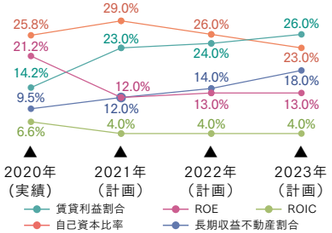
業績計画・経営目標

売上高・営業利益計画推移

（単位:億円）

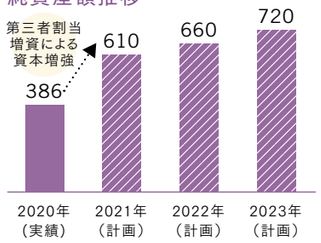


経営指標推移



純資産額推移

（単位:億円）



投資計画

- 3年間の中期経営計画期間にグロス投資額2,200億円
- 長期収益不動産への投資を積極化させ、収益構造の転換を図る
- 3年間で長期収益不動産額を約4倍へ

3年間の累計投資額(2021-2023年)

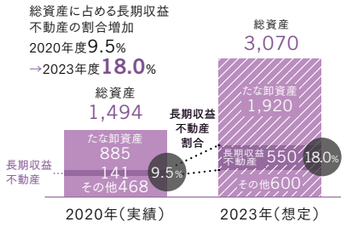
（単位:億円）

	2021年	2022年	2023年	3ヵ年累計
グロス投資額	550	700	950	2,200
収益不動産への投資	300	400	600	1,300
収益不動産開発への投資	50	100	150	300
中期収益不動産※への投資	150	200	250	600
長期収益不動産への投資	100	100	200	400
その他開発への投資	250	300	350	900
回収額	0	0	300	300
ネット投資額	550	700	650	1,900

※賃貸稼働中に取得し、バリューアップの上売却を目的とする賃貸収益不動産

3年後の想定資産構成

（単位:億円）



経営戦略

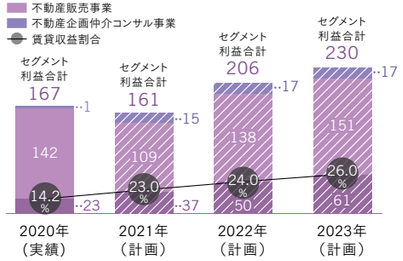
1 持続的かつ安定収益構造への転換

- 賃貸利益割合を26%以上へ引き上げ
- 一般管理費の総額を賃貸セグメント利益でカバーできる収益構造の確立

セグメント利益および賃貸利益割合の推移

賃貸利益割合：賃貸セグメント利益 / セグメント利益合計（調整額除く）

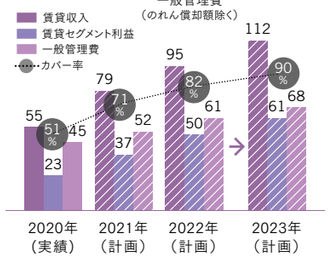
（単位:億円）



一般管理費・賃貸セグメント利益・カバー率の推移

カバー率：賃貸セグメント利益 / 一般管理費（のれん償却額除く）

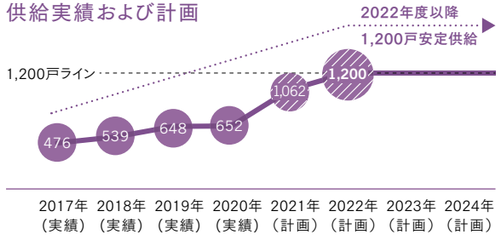
（単位:億円）



2 既存コア事業の安定成長

▶分譲マンション事業：2022年度以降1,200戸の安定供給へ

供給実績および計画



▶商業開発事業：NSC(地域密着型商業施設)・商業底地の新規開発およびバリューアップ投資の積極化

▶公募REIT事業：スポンサー会社として継続的な暮らし密着型商業施設・商業底地の開発およびEJRへの供給による相互成長

▶ホテル事業：アフターコロナのインバウンド需要の回復を見極め、今後の開発は慎重に判断

3 新規事業のコア化

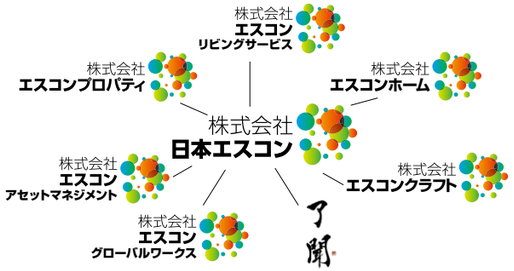
▶物流事業、賃貸マンション事業、私募REIT事業の積極展開

4 新領域の挑戦

▶海外事業、納骨堂永代使用権販売事業、大型まちづくり事業のほか、新たな取り組みとしてM&A・アライアンス、DX推進など積極的に展開

5 日本エスコングループシナジー効果発揮

▶日本エスコンの多様な開発力による子会社の安定収益力を強化



6 5大都市圏を中心とした拠点拡大

▶関東、関西、中京、九州、北海道の5大都市圏を中心に多面的な不動産ビジネスを展開

7 中部電力グループシナジー強化

▶連結子会社化によるさらなるシナジー発揮へ

当社の中部圏での事業展開状況

都道府県	PJ名称	事業種別	用地取得時期
愛知県	グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸	中電不動産との共同事業	2019年6月
	名古屋市東区主税町	自社事業	2019年6月
	グラン レ・ジェイド白壁 凛然ノ邸	中電不動産との共同事業	2019年9月
	愛知県一宮市八幡4丁目	中電不動産との共同事業	2020年8月※1
	名古屋市中区正木3丁目	自社事業	2021年2月
静岡県	レ・ジェイド掛川駅前	中電不動産との共同事業	2016年1月※2
岐阜県	レ・ジェイド岐阜金公園	自社事業	2020年3月
	岐阜市金町8丁目	自社事業	2020年10月
長野県	オストレジデンス軽井沢	株式会社ウェルウッドとの共同事業	2020年3月
大阪府	吹田市藤白台5丁目	中電不動産との共同事業	2020年3月

※1 中電不動産から事業用地の一部譲渡を受け、共同事業にて着手しております。 ※2 当社保有地において、2020年8月より共同事業にて着手しております。

8 ESGの推進

ESG経営理念

当社は「IDEAL to REAL(理想を具現化し、新しい未来を創造する)」のコーポレートメッセージのもと、時代とともに変化するニーズに対応し、理想の暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして、ESG推進による社会課題への対応を通じた持続可能な社会の実現と持続的成長を目指してまいります。

ESG基本方針

環境や社会、ガバナンスに関する法規制や当社が約束したことを遵守し、ESG推進により社会から必要とされる企業として成長を目指してまいります。

9 株主様への還元

▶2020年7月30日に累進的配当政策※の見直しを発表しておりましたが、2020年度以降も引き続き累進的配当政策を継続

※ 1株当たりの配当額を前年度の1株当たり配当額(DPS)を下限とし、原則「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする配当政策

本中期経営計画期間中、1株当たり配当額38円以上を維持

配当推移	2016年（実績）	2017年（実績）	2018年（実績）	2019年（実績）	2020年（実績）	2021年（計画）	2022年（計画）	2023年（計画）
1株当たり配当額	15円	18円	32円	36円	38円	38円以上	38円以上	38円以上
配当性向	25.5%	22.0%	30.2%	30.2%	33.9%	—	—	—

Special Talk

北海道北広島市が進めるJR北広島駅周辺市有地での『駅西口周辺エリア活性化事業』(以下「当事業」といいます。)におけるパートナー企業として選定された日本エスコン。当事業のきっかけや今後への想い、さらには2023年開業予定の新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO(エスコンフィールド北海道)」を核とする北海道ボールパークFビレッジの開発計画(以下「ボールパーク構想」といいます。)との関わりについて、北海道北広島市市長 上野正三氏、企画財政部部長(ボールパーク推進室室長兼務) 川村裕樹氏と当社代表取締役社長伊藤貴俊にて鼎談しました。

代表取締役社長
伊藤 貴俊

北海道北広島市
市長
上野 正三 氏

北海道北広島市 企画財政部
部長(ボールパーク推進室室長兼務)
川村 裕樹 氏

当事業について、北広島市全体の展望について

――当事業を計画したきっかけ・構想について。

上野市長 JR北広島駅周辺は、総合計画において本市の拠点地区としての機能充実を図る地区として位置付けております。商業や文化施設など、都市機能が集積しているものの、未利用や高層建物の建築が可能にも関わらずされていない市有地が残され、駅に近接する土地としての価値・優位性を生かしきれていない、そうした課題を長年抱えておりました。今回のボールパーク構想により、本市に対する対外的な関心の高まりを受け、駅周辺のまちづくりを進める好機と捉え、本事業を計画しました。

――当事業、ボールパーク構想を踏まえた北広島市全体の展望について。

上野市長 ボールパーク構想は、人口減少が進む時代において、将来のまちづくりに寄与する究極の地方創生の取り組みです。新駅構想もありますが、本市の中心はJR北広島駅周辺であり、駅周辺の活性化なくして、持続的な成長は望めないと考えております。二つの新たな拠点が形成されることで、まちの価値や求心力が高まり、多くの人が集い、交流が育まれ、賑わいが創出されます。定住や交流人口、経済や雇用など、まちづくりの様々な分野に、また市全域に事業効果を波及させていくことが重要だと考えております。

伊藤 当事業は、ボールパークへのアクセス拠点、いわば「玄関口」を創り出す事業になると考えています。ボールパーク構想と合わせていかに市全体に賑わいを創り出すか、どのような施設が地域の方にとって魅力的に感じていただけるか。一つ一つ北広島市に密着したまちづくりをしていくという想いで企画提案を行い、結果パートナー企業として選定いただけたことを大変嬉しく思っております。

――ボールパーク構想と、北広島駅での活性化事業。どのように連携を取っていくか。

川村部長 北海道のシンボルとなる空間の創出に向けて、現在関係機関と鋭意協議を進めています。北広島市は、札幌市に隣接しその利便性を生かしながらこれまでまちづくりを進めてきましたが、少子高齢化の影響を受け、緩やかに人口減少が進んでいます。新たなまちづくりを進める上では、JR北広島駅西口開発は最大の懸案事項であり、当然にボールパーク構想とも一体感を持った連携が必要不可欠だと考えています。

伊藤 2023年の新球場開業に向け球場の工事が順調に進んでいるのを見ると、まさに新たなまちづくりが進行中だと感じます。関係各所の皆様と協議を進めさせていただいておりますが、ボールパークへの玄関口として、例えば北広島駅で開発するホテルは球団仕様の客室を備えるなど、日本ハムファイターズのファンの方にとって夢のある場所にしていくことも考えております。

パートナー企業の選定について

――日本エスコンを選定した理由とは。

上野市長 日本エスコンの提案は、北広島市のこれまでの歩み、駅西口地区の重要性など、公募の趣旨を十分にご理解いただき、求める条件を満たし、日本エスコンが培ってきた事業ノウハウが反映されています。特に、他都市における駅前開発の実績や地域との協働体制、さらには、駅西口を中心とした土地利用や機能整備については、市域全体および外部からの交流などが、ボールパークと連携して最大の効果が得られるよう多岐にわたり提案されています。これまでにないまちづくりに行政とともに挑戦していくという熱意とともに、これらの提案が評価のポイントになったものと考えております。

伊藤 当社は、地域に密着しその街並みに合ったものを一つ一つ丁寧にものづくりをしている会社です。上野市長のおっしゃる通り、北広島市の現在と、ボールパーク構想を踏まえた10年、20年先の未来を見据えて企画提案を行いました。既に10名以上で構成されるプロジェクトチームが社内で編成されております。今まで当社が手掛けてきた分譲マンション開発やホテル開発、さらには駅前でのNSC(地域密着型商業施設)開発などのノウハウを活かし、当社の役割・責任を果たしていきたいと思います。

――実務レベルで日本エスコンとやり取りする中で感じること。

川村部長 北広島市もボールパーク構想を中心に前例のない取り組みを進めている中、日本エスコンの新しいことに挑戦する気持ち、まちの課題解決に向けた熱意を強く感じております。人口約6万人の小さな市ですが、全国でも例がない少子高齢化を打破するまちづくりを展開していくには最高のパートナーだと思っています。

日本エスコンへのメッセージ

――日本エスコンに期待すること。

上野市長 当事業は、ボールパークへのアクセス拠点となるとともに、北広島の顔となる賑わいと交流を生む拠点の形成など、本市において重要なまちづくりを担うものであります。日本エスコンには、本市と協働してまちづくりを推進するパートナー企業としての役割と提案内容の遂行に取り組んでいただき、他に類を見ない新たなまちづくりのモデルとして成功することを強く期待しています。

伊藤 当事業、そしてボールパーク構想の完成により、北広島駅周辺の人の流れ、周辺の交通アクセスなどが大きく変わると思います。こういったチャンスをいただいたからには、我々としては全力を挙げて、一つ一つ丁寧にまちづくりに取り組み、賑わいの拠点を創出していきたいと考えております。

――日本エスコンは、2020年9月に北海道支店を開設。当事業の中心を担う北海道支店に期待することとは。

川村部長 北海道北広島市から、全国のまちに向けて最高の事例を提供していけたらと考えています。そのためにも、真の官民連携を実現するためにお力添えをいただきたいと思っています。北海道支店の設置に伴い、より近い距離で想いを共有できるものと考えております。ぜひ、北広島市にこまめに足を運んでいただき、まちの特徴や市民の期待を肌で感じてもらえたらと思っています。

伊藤 新球場ネーミングライツ取得による北海道の方々の反響は予想よりも大きく、強い期待をいただいていると感じます。引き続き関係各所と協議を行い、ここ北広島で魅力溢れるまちづくりを進めてまいります。そして、最終的に完成したものを地域の方々に見ていただいて、「(事業パートナーが)日本エスコンで良かった」と言っていただくことが一番だと思っております。今後も誠心誠意取り組んでまいります。

JR北広島駅前完成イメージ図

北海道での事業展開と現状の取り組み状況

2020年1月 ボールパーク構想参画、新球場ネーミングライツ取得発表

当社は、北海道日本ハムファイターズの新球場「エスコンフィールド北海道」を核とする「北海道ボールパークFPビレッジ」(総開発面積36.7ha)における大型街開発(ボールパーク構想)へ参画いたしました。当社の不動産開発にかかるノウハウを最大限活かし、球場に隣接する約9,400㎡の土地にホテルなどの様々な不動産開発を手掛けていくことが決定。さらに、新球場ネーミングライツ契約を締結し、新球場の名称は「ES CON FIELD HOKKAIDO(エスコンフィールド北海道)」となることが発表されました。

▶現在、新球場では2023年の開業に向けその工事が順調に進んでおり、当社においては地域の方や北海道日本ハムファイターズファンの方にとって魅力を感じていただけるよう、関係各所と協議の上球場周辺開発の取り組みを進めております。

ES CON FIELD HOKKAIDO 完成予想図

ネーミングライツ概要

契約期間	2020年1月から10年以上の長期契約
事業パートナー	株式会社北海道日本ハムファイターズ 株式会社ファイターズスポーツ&エンターテイメント

新球場概要

●名称:ES CON FIELD HOKKAIDO(エスコンフィールド北海道) ●所在地:北海道北広島市共栄 きたひろしま総合運動公園内 ●交通:JR千歳線「北広島」駅より徒歩約22分 ※新球場近くにできる予定の新駅より徒歩約2分 ●建築面積:約50,000㎡ ●収容人数:約35,000人 ●階数:地下2階(フィールド)/地上6階(地上から70m) ●仕様:開閉式ルーフ/天然芝フィールド

2020年9月 北海道支店開設

当社はこれまでも北海道地域において札幌市西区琴似の商業施設取得や札幌市中央区のホテル開発事業などを行ってまいりました。今般のボールパーク構想への参画を機に、北海道地域においてもより積極的に事業展開していくことを目的に、2020年9月1日より北海道支店の営業を開始しております。

▶ボールパーク構想だけでなく他エリアにおいても北海道支店を中心に積極的に不動産開発に取り組み、北海道全域での事業展開を目指します。

北海道支店

2021年3月 JR北広島駅『駅西口周辺エリア活性化事業』への参画

北海道北広島市におけるJR北広島駅「駅西口周辺エリア活性化事業」に係るパートナー企業優先交渉権を2020年12月に当社が獲得し、2021年3月末に北広島市と正式にパートナー協定を締結予定です。ボールパークエリアにおける開発とともに、玄関口となる北広島駅周辺の開発を行ってまいります。

JR北広島駅前
完成イメージ図

2023年の新球場開業に向け、引き続きスポーツや文化振興等にも協力し、北海道地域の皆様に喜ばれるよう、地域全体の活性化と発展に貢献してまいります。

TOPICS

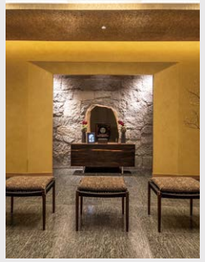
納骨堂(りょうもん)「了聞」における永代使用権の販売および運営管理事業の開始

2040年には168万人に達すると言われる高齢化による「多死社会」での「墓地不足」や、少子化による「小家族」での「墓を守る人がいなくなる」など、特に都心で「お墓」を手に入れることが相当困難な状況を鑑み、現代社会の課題解決を図り、かつ不動産事業領域の拡大による収益の確保も併せ、東京都港区南麻布にある納骨堂「了聞」において2020年10月より当事業に着手いたしました。
納骨堂の運営主体は宗教法人瑞華院(ずいけいん)(以下「瑞華院」といいます。)で、瑞華院より販売および管理運営業務を受託する形で、当社連結子会社「株式会社了聞」が事業を行います。
当社グループは、ハードの開発だけでなく、そこで暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」として、今般の長きにわたる納骨堂の管理運営に責任をもって取り組んでまいります。

※株式会社了聞は、当社(51%)およびアーク不動産株式会社(大阪府大阪市/代表取締役 高山芳夫)(49%)を大株主とします。また、代表取締役社長(当社社員)に加え、当社取締役2名およびアーク不動産株式会社、瑞華院より各1名が取締役に、当社社員1名が監査役にそれぞれ就任しております。

了聞

納骨堂「了聞」外観



参拝室「天満月」

納骨堂「了聞」の概要

●名称:了聞 ●所在地:東京都港区南麻布5丁目1番4号 ●交通:東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩3分 ●敷地面積:861.36㎡(260.86坪) ●構造・規模:鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地上7階地下1階 ●厨子基数:9,999基 ●設備概要:全参拝室個室型 自動搬送式納骨堂 ●販売開始時期:2021年3月 ●事業開始日:2020年10月30日

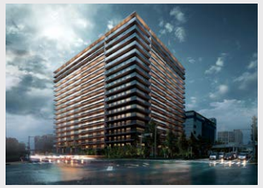
瑞華院の概要

●名称:宗教法人 瑞華院 ●所在地:東京都港区南麻布5丁目1番3号 ●本山:三縁山広度院 増上寺 ●大本山:華頂山知恩院 知恩院 ●宗派:浄土宗 ●開創:明応元年(1492年) ●開祖:天誉了聞上人

つくば駅前複合再開発プロジェクト ――『エスコンシティつくば』始動へ

エスコンシティつくば 完成予想CG

当該プロジェクトは、つくば駅前街区全体での活性化を目指し、当社が取得した商業施設「つくばQ't(キュート)」「つくばMOG(モグ)」および「つくばクレオ(旧西武百貨店・イオン)」を一体でリニューアル開発するものです。「つくばクレオ」は、商業施設とオフィスへ再開発を行い、商業施設の新たな名称は地域密着型ショッピングセンターとして「(仮称) tonarie CREO(トナリエクレオ)」となる予定です。また、旧イオン棟部分については、分譲マンション「レ・ジェイドつくば Station Front」の開発を進めており、つくば駅前一帯が賑わいにあふれ地域の皆様に喜んでいただけるよう取り組んでまいります。



レ・ジェイドつくば Station Front 外観完成予想図

日本エスコンの事業エリアの広がり

当社は現在、東京・大阪の両本社ならびに九州・名古屋・北海道支店を中心に
全国の主要都市にて事業を展開しております。
直近では、福岡県や岐阜県、静岡県で初の分譲事業に着手したほか、熊本県や三重県内で初めて
商業施設を取得するなど、事業エリアを着実に広げ、事業の多角化を進めております。

福岡支店から九州支店に名称変更
（2020年9月）

当社は、福岡県古賀市玄望園地区においての土地区画整理事業や、春日市においての大型複合開発事業を手掛け、九州エリアにおいても事業を進めるべく2017年11月1日に福岡支店を開設いたしました。さらに福岡県を中心に九州全域において事業展開をしていくべく、2020年9月1日に支店名を九州支店に変更いたしました。

福岡市南区大橋2丁目プロジェクトの着手
（2020年9月）

福岡県内で初の分譲事業に着手

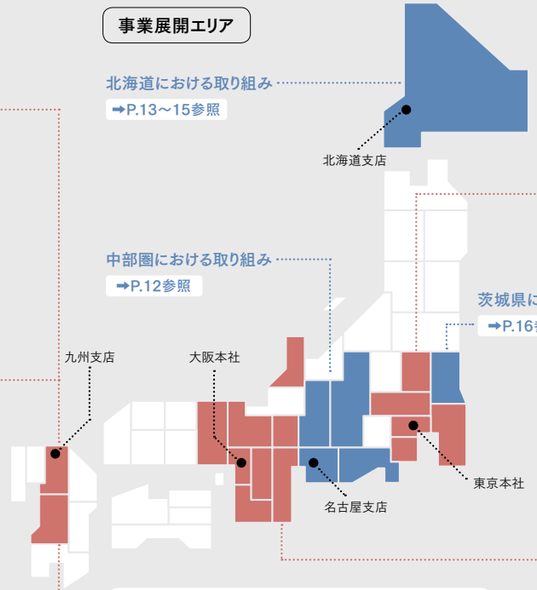
当該事業用地は、西鉄大牟田線特急・急行停車駅である「大橋」駅徒歩11分の場所に位置しており、同線「福岡(天神)」まで約6分、博多や福岡空港へはバス便が利用でき、都心へスムーズにアクセスが可能な交通利便性の高い場所に位置します。周辺は、スーパーや商業・教育施設をはじめ、病院や公園、公共機関が揃っており、生活利便性に優れた住環境となります。この立地特性を活かした分譲事業を推進中です。

商業施設『シュロアモール長嶺』を取得
（2020年10月）

熊本県内で初の商業施設取得

当該商業施設は、スーパーマーケットや100円ショップなどの買い物施設が揃うほか、保育園やクリニック、飲食店などのテナントから構成されており、周辺にお住まいの方から需要が高い地域密着型商業施設となります。今後は、収益不動産として安定した賃料を確保していくとともに、引き続き地域の皆様に愛される施設運営を行い、当該地域の活性化に貢献してまいります。

事業展開エリア



北海道における取り組み
➡P.13～15参照

中部圏における取り組み
➡P.12参照

茨城県における取り組み
➡P.16参照

全国に広がる商業施設「トナリエ」ブランドの展開

トナリエ大和高田
（奈良県大和高田市）

トナリエ栩・美木多
（大阪府堺市）

トナリエ南千里
（大阪府吹田市）

トナリエ清和台
（兵庫県川西市）

『トナリエ宇都宮』オープン
（2020年2月）

栃木県で初の商業施設取得

JR宇都宮駅西口徒歩1分の立地に、当社が手掛ける地域密着型ショッピングセンター"トナリエ"ブランドでは関東圏初となる「トナリエ宇都宮」がオープンしました。当該商業施設では、家電量販店の「ヨドバシカメラ」の他、総合衣料品、書籍、クッキングスタジオなど、様々な商品やサービスを取り扱い、地域の皆様が日常ご利用いただける施設となっております。

『トナリエ四日市』オープン
（2021年1月）

三重県内で初の商業施設取得

三重県北部四日市市、近鉄「四日市」駅徒歩2分の立地に位置する商業施設「ララスクエア四日市」を取得し、「トナリエ四日市」として名称変更の上、2021年1月18日に開業いたしました。当該商業施設には、食料品、衣料・日用品が揃う「APITA(アピタ)」や100円ショップ、映画館「109シネマズ」など、日常を支える買い周り品から娯楽施設まで様々な商品やサービスを取り扱い、地域の皆様が日常ご利用いただける施設となっております。当該商業施設最寄りのJR・近鉄線「四日市」駅を中心に市内各地だけでなく名古屋や大阪、伊勢方面へのバス網が形成されており、両駅周辺は「近鉄四日市駅周辺等整備基本構想」計画に指定され、今後さらなる利便性の向上が期待される地域となります。この立地特性を活かし、さらに地域の皆様に喜ばれる商業施設にしてまいります。

『グラン レ・ジェイド等々力』『レ・ジェイド辻堂東海岸』2020年度グッドデザイン賞受賞

GOOD DESIGN AWARD 2020年度受賞

当社が手がけた、分譲マンション「グラン レ・ジェイド等々力」（東京都世田谷区）ならびに「レ・ジェイド辻堂東海岸」（神奈川県藤沢市）が2020年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。当社においてグッドデザイン賞受賞は、3年連続となります。
「グラン レ・ジェイド等々力」は、国分寺崖線エリアに近く緑豊かな住宅街に位置し、保存樹木を内包する隣地集合住宅の緑地帯と併せて配棟・外構を計画することで開放的なランドスケープを実現した集合住宅です。緑溢れる共用空間はエントランスから中庭のある地下階まで立体的に展開し、等々力の地に相応しい落ち着いた住環境を創出しております。

「レ・ジェイド辻堂東海岸」は、約4,600本の植栽と白で統一された外壁により、湘南特有の開放感と非日常感を享受できるようデザインされた低層集合住宅です。海に近い物件としてシャワーブースやサーフボード置き場、ペットの足洗い場を用意するほか、エレベーターを使用しない日常導線の確保と直線に長い階段の設計とし、サーフボードを担いでそのまま部屋に入れるようにするなど、地域と調和しながら建物とランドスケープが上質にまじり合うデザインとなっております。

グラン レ・ジェイド等々力

レ・ジェイド辻堂東海岸

私募ファンドの組成および匿名組合出資（私募リート組成準備）

2020年9月より、当社は以下計4プロジェクト（以下「当該SPC」といいます。）について賃貸マンション開発ファンドとして組成し、当該ファンドに匿名組合出資をしております。当該SPCは、建物完成後は賃貸マンションとして運用します。当該SPCは、一定期間において、当社又は当社の指定する者が優先的に本物件を取得できるよう優先交渉権を当社に付与しています。当社グループは本年には当社連結子会社であるEAMを資産運用業務受託者として不動産私募投資法人（私募リート（以下「エスコンプライベートリート（仮称）」といいます。））の組成および運用開始を計画しており、当社はエスコンプライベートリート（仮称）のために本優先交渉権を行使する予定です。現在のコロナ禍の先行き不透明な状況下においても、賃貸マンション市場は堅調に推移しており、今後も安定したニーズが見込めると思料しております。当社グループが得意とするマンション開発のノウハウなどを活かし、私募リートの組成に向け取り組んでまいります。

［ 当該SPCが開発する物件概要 ］

❶上北台駅前開発プロジェクト

●所在地：東京都東大和市上北台1丁目2番1（住居表示）●敷地面積：894.34㎡ ●延床面積：3,042.56㎡（予定）●構造：鉄筋コンクリート造9階建（予定）●資産規模：1,500,000,000円（竣工時想定鑑定評価額ベース）

❷藤沢開発プロジェクト

●所在地：神奈川県藤沢市川名1丁目1番28号（住居表示）●敷地面積：1,119.31㎡ ●延床面積：2,064.52㎡（予定）●構造：鉄筋コンクリート造5階建（予定）●資産規模：1,210,000,000円（竣工時想定鑑定評価額ベース）

❸京王稲城駅前開発プロジェクト

●所在地：東京都稲城市東長沼3106番4（住居表示未実施地域）●敷地面積：320.46㎡ ●延床面積：1,506.18㎡（予定）●構造：鉄筋コンクリート造7階建（予定）●資産規模：800,000,000円（竣工時想定鑑定評価額ベース）

❹小田急伊勢原駅前桜台開発プロジェクト

●所在地：神奈川県伊勢原市桜台1丁目13番以下未定（住居表示）●敷地面積：659.88㎡ ●延床面積：4,001.36㎡（予定）●構造：鉄筋コンクリート造14階建（予定）●資産規模：1,930,000,000円（竣工時想定鑑定評価額ベース）

エスコンジャパンリート投資法人の最新情報

エスコンジャパンリート投資法人

物件数	28物件
取得価格合計	519億円（内 商業底地:255億円 底地割合:49.2%）
鑑定評価額合計	570億円
稼働率	99.8%
償却前鑑定NOI利回り	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	4.7%
賃貸借残存期間	10.4年

※1：金額は切り捨て、割合は四捨五入で表示　※2：稼働率、賃貸借残存期間は2020年12月31日時点
※3：鑑定評価書は直近取得分を使用

第1回 公募増資実施（2020年2月）

	ポートフォリオ		取得価格
上場時	25物件（商業施設および商業底地）		41,607百万円
増資時	3物件	トナリエ大和高田 トナリエ栂・美木多 ライフ大仙店（底地）	10,373百万円
合計	28物件		51,980百万円

ESGへの取り組み状況

2020年GRESBリアルエステイト評価「ディベロップメント・ベンチマーク」にて、「3 Stars」および「Green Star」の評価獲得

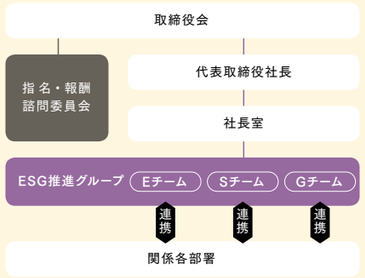
「ディベロップメント・ベンチマーク」における環境への配慮やサステナビリティへの取り組みについて、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいて、2019年の「2 Stars」からランクを上げ、初めて「3 Stars」の評価を獲得いたしました。また、「マネジメント・コンポーネント」および「ディベロップメント・コンポーネント」の双方において優れていると高評価を受け、「Green Star」を2年連続で取得いたしました。

株式会社三井住友銀行が提供する「ESG/SDGs評価融資」による資金調達を実施

2020年3月、「良好なESG・SDGsの取り組みと情報開示を実施している」とする7ランク中の上位3番目に相当する総合評価ランク「A*」を獲得したことにより、2020年3月に用地取得した吹田市藤白台5丁目プロジェクト（中電不動産との共同事業）における同行をアレンジャーとするシンジケートローンのプロジェクト資金の内30億円を、「ESG/SDGs評価融資」により調達しました。また同年12月には同じく7ランク中の上位3番目に相当する同評価ランクを獲得したことにより、茨城県つくば市において開発を手掛けている「つくばクレオ（商業施設）プロジェクト」においてシンジケートローンにて35億円を調達しました。

ESG経営推進体制

社長室担当役員を責任者に置き、各部署より選抜されたメンバーで構成される「ESG推進グループ」が「Eチーム」「Sチーム」「Gチーム」に分かれ、「環境」「社会」「ガバナンス」における年度目標を設定し、取り組みを推進しています。



直近の主な取り組み（認証取得）

エコアクション21

CO_2排出量削減等の「環境経営」に積極的、効果的に取り組むために環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム「エコアクション21」の認証を取得いたしました。環境に配慮した経営を継続し、環境負荷を低減するという社会的責任を果たすとともに、経費削減・生産性の向上といった経営面でのメリットや企業価値の向上にも寄与していくことが期待されます。

DBJ Green Building

★★★ 非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物

当社が開発し、EJRおよび中電不動産が保有する商業施設「トナリエ大和高田」および「トナリエ栂・美木多」ならびにEJRが保有する「トナリエ南千里」「トナリエ清和台」について、株式会社日本政策投資銀行より、DBJ Green Building認証（環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月に創設された認証制度）を取得しました。

CASBEE不動産

当社が保有する商業施設「ソヨカふじみ野」について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE評価認証機関より、環境や景観への配慮などを含めた建物の品質を総合的に評価するCASBEE不動産評価認証の最高ランクである「Sランク」を取得いたしました。

ZEHビルダー

株式会社エスコンホームおよび株式会社エスコンクラフトにおいて、自社が受注する住宅のうちZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）が占める割合を2020年度までに50%以上とする事業目標を掲げるなど、一定の要件を満たした事業者に与えられるZEHビルダー認証の登録をいたしました。

その他の取り組み

ZEHマンションの開発（レ・ジェイド大倉山、2020年11月完売）、「iPS細胞研究基金」やがん免疫療法「WT1がんワクチン」研究への寄付、
当社グループで運営している商業施設での認知所サポート事業、育児・介護と仕事の両立支援のための社内規程整備 他

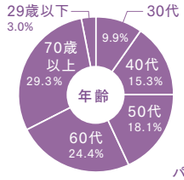
持続可能な社会の実現へ寄与してまいります。

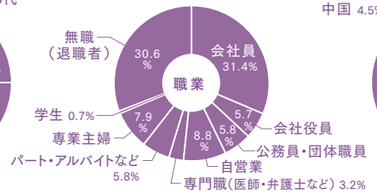
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

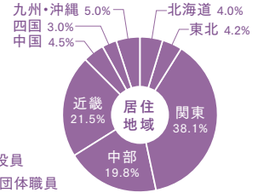
株主様アンケート結果のご報告

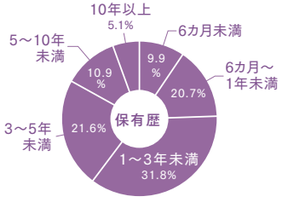
2020年9月～10月に実施しました株主様へのアンケートについて、
ご回答いただき、誠にありがとうございました。その結果の一部をご紹介いたします。

ご回答いただきました株主様

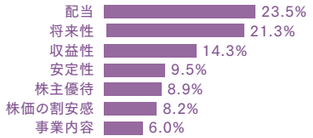




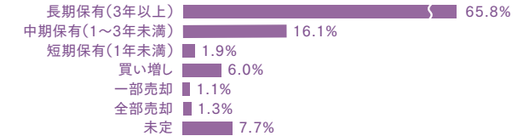




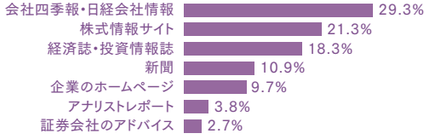
当社の株式を購入された理由



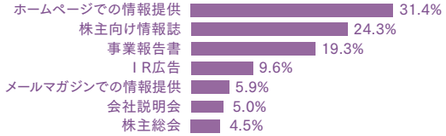
今後の当社株式保有方針



投資先を検討する際の参考情報源



当社に希望するＩＲ活動



ご意見（※ご記載いただいたままの文で掲載しております。）

- 北海道出身でファイターズファンです。エスコンフィールドの成功を応援したくて株式を購入しました。完成を待っています。
- コロナ禍で業界が厳しいのは承知していますが、堅実経営で乗り切って下さい。
- 今後もESG推進による持続可能な社会の実現と持続的成長を目指して頑張ってください。
- 株主還元が充実していると感じます。さらなる成長と還元を期待しています。

貴重なご意見、多くの声援と期待を頂戴し、
ありがとうございました。
今後も株主の皆様のご期待にそえるよう
努力してまいります。

会社概要（2020年12月31日現在）

株式会社日本エスコンについて

設立	1995年4月18日
資本金	62億84百万円
売上高	773億8百万円(連結/2020年12月期)
従業員数	278名(連結) 192名(個別)

株式の状況

発行可能株式総数	72,000,000株
発行済株式総数	71,961,887株
株主総数	12,256名

役員（2021年3月26日現在）

代表取締役社長	伊藤 貴俊
専務取締役	中西 稔
取締役	藤田 賢司
取締役	川島 敦●※
取締役	大槻 啓子●※
取締役(監査等委員)	西岳 正義※
取締役(監査等委員)	溝端 浩人●※
取締役(監査等委員)	福田 正●※

●印の4名は独立役員　※印の5名は社外取締役

大株主の状況（2020年12月31日現在）

株主名	所有株式数(株)	持株比率(%)
中部電力株式会社	22,980,000	33.0
日成ビルド工業株式会社	6,500,000	9.3
株式会社天満正龍	3,610,000	5.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,488,100	3.6
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2,186,300	3.1
王 厚龍	2,100,000	3.0
伊藤 貴俊	1,207,600	1.7
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	565,900	0.8
明石 啓子	531,000	0.8
株式会社日本カストディ銀行(信託口6)	511,900	0.7

(注) 1.当社は自己株式を2,344,400株保有していますが、上記大株主からは除外しております。
2.持株比率は、自己株式(2,344,400株)を除いて算出しており、小数第2位を四捨五入しています。

代表取締役社長
伊藤 貴俊

専務取締役
中西 稔

取締役
藤田 賢司

取締役
川島 敦

取締役
大槻 啓子

監査等委員
である取締役
西岳 正義

監査等委員
である取締役
溝端 浩人

監査等委員
である取締役
福田 正

常務執行役員
江頭 智彦

執行役員
加藤 嘉朗

執行役員
田中 雅

執行役員
大森 利

執行役員
若山 勝志

執行役員
中堂薗 芽美

執行役員
水野谷 明

執行役員
中田 智人